

№ 20.  
24 12 1976

Provincia di Cagliari

# DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

2nd 12-2-96

Van Luns

格部

Allo stesso modo, i Signori Consiglieri, a norma di legge, risultano all'appello nominato:

Cocco Francesco  
Nelis Silvestro  
Pombi Bruno  
Gabriele Stefano  
Nelis Armando  
Serra Luigi  
Ghirani Flavio

ASSOCIATE PROFESSOR  
SALVATORE  
ANTONIO DE LUCA  
BRUNO DE LUCA

Presented by

pastorale legale al numero degli intervenuti assume la presidenza il Signor

Assistente Segretario 

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori

in seduta e sposta

[illegible]



- ./.
- che l'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici, con decreto n° 5 in data 9/1/1970, concedeva al Sindaco del Comune di Maracalagonis il nulla osta per l'autorizzazione alla Soc. Imm. "Torre delle Stelle" di lottizzare il terreno di circa 119 ha in località "Cannesisa e Baccu Mandara";
  - che con atto Rep. 3 in data 2/3/1970, ricevuto dal Segretario Comunale, venne stipulata la convenzione relativa alla suddetta lottizzazione;
  - che l'atto suddetto venne registrato fiscalmente a Cagliari il 14 marzo 1970 al n° 3502, senza aver prima ottenuto il visto di esecutività da parte dell'Organo di Controllo, probabilmente perché non trasmesso o perché se trasmesso non pervenuto a codesto Ufficio;
  - che copia del suddetto atto rep. 3 è stata trasmessa al Comitato di Controllo di Cagliari in data 28/6/1976 per ottenere, in via di sanatoria, l'esecutività;
  - che il Comitato di Controllo, con decisione n° 23791/10741 Rip. II Sez. urb., in data 28/9/1976 ha negato il visto di esecutività per violazione di legge (Art. 28 della legge 17/8/1942, n° 1150 e successive modificazioni) ed eccesso di potere in quanto occorre provvedere, con apposito atto aggiuntivo, ad integrare il contratto rep. 3 suddetto, come segue:
- 1) ricomprendere, fra le opere di urbanizzazione primarie, la rete fognaria per acque bianche e nere;
  - 2) indicare con esattezza l'ubicazione e le superficie delle aree da cedere in proprietà al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - 3) indicare quali opere di urbanizzazione secondaria verranno realizzate a cura e spese della Soc. lottizzante, oppure se quest'ultima provveda al versamento di una quota parte in contanti ovvero provveda ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
  - 4) determinare la garanzia da prestarsi sulla base di apposito computo metrico delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese della società lottizzante;
  - 5) precisare le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione da realizzare.

IL PRESIDENTE, continuando nella sua relazione, fa presente alla Assemblea che il Comune, a seguito delle approvazioni della lottizzazione e relativa convenzione, anche se il conseguente contratto non ha riportato, per le ragioni di cui sopra, il visto di esecutività, ha rilasciato licenze edilizie per la quasi totalità dei lotti edificabili.

- che il Comune, per poter procedere alla stipulazione del contratto aggiuntivo che integri il contratto rep. 3, come dall'ordinanza del Comitato di Controllo n° 23791/10741 in data 28/9/1976, ha ordinato all'Ufficio Tecnico comunale di eseguire un sopralluogo tendente a constatare la consistenza delle opere primarie e secondarie realizzate, alla presenza della Ditta lottizzante;
- che dal verbale di constatazione e consistenza delle opere primarie e secondarie risulta quanto segue:

a) AREE DA CEDERE AL COMUNE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIM. E SECOND.  
La Società lottizzante cede al Comune aree per opere di urbanizzazione primaria e secondarie per una superficie complessiva di mq. 315.283 così ripartite:

- per strade .....	mq.	154.823;
- per parcheggi .....	"	5.000;
- per attrezza. religiose, culturali, etc. ....	"	30.000;
- per verde pubblico (parco) .....	"	125.460.

Fa notare che le superfici che vengono cedute sono superiori a  
./.



quella prevista dalle leggi vigenti.

**b) OPERE ESISTENTI PER L'ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBL. SERV.**

La Società lottizzante ha eseguito l'allacciamento delle cabine elettriche alla linea in alta tensione dell'ENEL, come da progetto approvato dall'ENEL stesso, assumendo a proprio carico la spesa complessiva di L. 53.497.000. Da notare che la convenzione approvata con atto consiliare n° 11 del 2/10/1969, prevedeva che la Ditta lottizzante dovesse assumere a proprio carico solo una quota parte dell'onere necessario per l'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

**c) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI.**

La Società lottizzante ha eseguito una rete viabile per uno sviluppo lineare di circa km. 15,500 con le caratteristiche meglio specificate nel suddetto verbale di constatazione. Inoltre si è constatata la necessità di eseguire, ai fini di migliorare l'edilizia e lo scarico delle acque, la costruzione di altri 10 tombini stradali per una spesa complessiva di L. 4.320.000 come risulta dal computo metrico.

La Società lottizzante ha provveduto a propria cura e spese alle opere di approvvigionamento e distribuzione dell'acqua secondo le caratteristiche indicate nel verbale; ha inoltre provveduto alla costruzione dell'impianto per la distribuzione dell'energia elettrica a tutti i lotti dell'insediamento.

**d) OPERE PRIMARIE IN FASE DI REALIZZAZIONE.**

Per quanto concerne l'impianto di illuminazione stradale, il progetto predisposto dalla Società lottizzante ed approvato dal Comune di Marcalagonis, prevede l'installazione di 430 punti luminosi di cui, alla data odierna, risultano realizzati n° 300. Si valuta che la somma necessaria per il completamento dell'impianto e relativo funzionamento ammonta a complessive L. 60.000.000.-.

Il Presidente fa notare che fra le opere di urbanizzazione primaria non è stata prevista la rete fognaria per acque bianche e nere in quanto il tipo di insediamento previsto - lotti sparsi con case isolate interessanti una zona di terreno molto ampia (sono stati realizzati circa km. 15,500 di strade) - ha messo in evidenza la sproporzione fra il numero limitato delle abitazioni cui è rivolto il servizio e l'eccessiva difficoltà di carattere tecnico, e quindi economico, da superare.

Infatti la diversa posizione altimetrica delle costruzioni rispetto alle strade di servizio e le differenti quote da zona a zona avrebbero richiesto numerosi impianti di sollevamento e raccolta delle acque per portarle al canale di scolo principale. Le caratteristiche orografiche della lottizzazione avrebbero imposto la costruzione di due diversi impianti per la depurazione delle acque, creando serie difficoltà di localizzazione e di recapito delle acque trattate, essendo indispensabile un recapito finale nei terreni, in quanto ci si trova alla presenza di falde acquifere sotterranee che alimentano i pozzi dell'acquedotto. S'altresì da escludere tassativamente lo scarico a mare con condotte sabbieggianti trattandosi di zona di spiaggia a destinazione balneare.

Pertanto, si sono risolti gli inconvenienti suddetti, mediante la adozione, per ogni singola unità abitativa, di fosse settiche a tenuta d'acqua con svuotamento periodico a carico del proprietario, come previsto e consentito dall'Art. 36 del Regolamento edilizio;



./.

Invita quindi i Signori Consiglieri alla discussione ed approvazione delle clausole da inserire nell'atto aggiuntivo ad integrazione del contratto rep. 3 del 2/3/1970 secondo i rilievi del Comitato di Controllo, facendo notare la necessità di sanare la pratica in questione risalente ad oltre sei anni.

#### IL CONSIGLIO

UDITA la relazione del Presidente;  
VISTA la propria deliberazione n° 11 del 2/10/1969;  
VISTO il contratto rep. 3 del 2/3/1970 ricevuto dal Segretario Comunale relativo alla stipulazione della convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la Soc. Imm. Torre delle Stelle;  
VISTA l'ordinanza del Comitato di Controllo di Cagliari n° 23791/10741 Rip. II° Div. Urb.;  
VISTO il verbale di constatazione e consistenza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dal quale risulta che per il completamento dell'impianto di illuminazione stradale occorre una somma di £. 60.000.000.= e per la sistemazione delle strade £. 4.320.000;  
PRESO ATTO che le restanti opere primarie sono state tutte eseguite; CHE quali opere di urbanizzazione secondarie, la Soc. lottizzante ha provveduto a propria cura e spese all'allacciamento delle cabine elettriche alla linea in alta tensione per una spesa di £. 55.497.000.=;  
RILEVATO che, per quanto attiene la rete fognante per acque bianche e nere, la soluzione migliore è quella delle fosse settiche a tenuta d'acqua con svuotamento periodico con spesa a carico del proprietario;  
PRESO ATTO che la Ditta lottizzante, a garanzia delle opere primarie e secondarie ancora da eseguire, ha costituito regolare cauzione mediante fidejussioni;  
RITENUTO di dover approvare le clausole da inserire nell'atto aggiuntivo ad integrazione del contratto rep. 3, giusti i rilievi del Comitato di Controllo;  
VISTO l'esito della votazione avvenuta per alzata di mano e che ha dato il seguente risultato:

Presenti e votanti  
Voti favorevoli  
Astenuti

n. 16  
n. 15  
n. 1 (Rombi)

#### D E L I B E R A

Di integrare il contratto rep. 3 del 2/3/1970, con le seguenti clausole:

##### ART. 1

La soc. Imm. "Torre delle Stelle" col presente atto formalmente e legalmente si obbliga ad adottare o fare adottare per lo smaltimento delle acque bianche e nere, fosse settiche a tenuta d'acqua con svuotamento periodico al servizio di ogni singola unità abitativa con spese a carico del proprietario, come consentito dall'Art. 36 del Regolamento Edilizio vigente presso il Comune di Maracalagonis;

##### ART. 2

A maggior chiarimento dell'Art. 5 della convenzione stipulata con atto rep. 3 del 2/3/1970, la Soc. Imm. Torre delle Stelle cede

./.



contestualmente alla firma del presente atto aggiuntivo a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis, accettando per esso il Sindaco, la proprietà delle aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie della superficie complessiva di mq. 313.283 di cui mq. 154.823 per viabilità, mq. 5.000 per parcheggio, mq. 30.000 per attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco e lo sport e mq. 125.460 per verde pubblico (parco). Dette aree sono dettagliatamente descritte e ubicate nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera " ".

ART. 3

A maggior chiarimento dell'Art. 6 della convenzione stipulata col suddetto atto rep. 3 del 2/3/1970, la Soc. Imm. Torre delle Stelle si impegna ad eseguire, quali opere di urbanizzazione secondarie, l'allacciamento alla linea elettrica in alta tensione dello S.N.E.L., delle cabine elettriche assumendone a proprio carico la spesa e dando atto che i lavori stessi sono stati regolarmente eseguiti per la somma complessiva di f. 55.497.000 come risulta dal computo metrico allegato al presente atto sotto la lettera " ".

ART. 4

La Soc. lottizzante, per assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione e di quella stipulata col succitato atto rep. 3 del 2/3/1970, conferma la cauzione costituita a suo tempo per f. 4.320.000,- mediante atto fidejussorio del Banco di Roma - Cagliari - in data 12/3/1970, e garanzia del lavoro ancora da eseguire per la viabilità come risulta dal computo metrico che si allega al presente atto sotto la lettera " ". Inoltre, a garanzia delle opere di urbanizzazione non ancora realizzate per l'importo di f. 60.000.000,-, come risulta dal verbale di constatazione e consistenza delle opere di urbanizzazione primarie allegato al presente atto sotto la lettera " ", la Soc. Torre delle Stelle, ha costituito cauzione di f. 100.000.000 mediante atto fidejussorio delle Ass. Generali Venezia - Agenzia di Cagliari - n° 101034 in data 11/4/1976, accettata dal Comune con atto di Giunta Municipale n° 109 del 30/6/1976 e approvata dal Comitato di Controllo in seduta del 22/7/1976 al n° 24726/8314 Rip. Amm. Sez. 2° - Allegato " ".

ART. 5

Si dà atto che le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, realizzate e da realizzare, rimangono quelle risultanti dal verbale di constatazione e consistenza allegato al presente atto sotto la lettera " " redatto dall'Ufficio tecnico comunale controfirmato dal rappresentante della Soc. Torre delle Stelle geom. Mario Marica, nonché dai computi metrici Allegati " ".

ART. 6

Agli effetti del presente contratto, la Soc. Imm. Torre delle Stelle rappresentata come in atti, elegge domicilio legale presso la Segreteria del Comune di Maracalagonis.

ART. 7

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto (bolli - bollati - copie - registrazioni - trascrizioni ed ogni altra, nessuna esclusa) sono ad esclusivo carico della Ditta lottizzante.

ART. 9

Il presente atto, mentre è subito vincolante per la Soc. Immobiliare Torre delle Stelle, lo diverrà per il Comune, dopo che avrà riportato il visto di esecutività da parte dell'Organo Tutorio.

Di autorizzare il Sindaco alla stipula della convenzione aggiuntiva non appena la presente deliberazione avrà riportato l'approvazione Tutoria. -

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Consigliere Anziano

IL PRESIDENTE

Il Segretario

F.to Luigi Serra

F.to Benigno Vacca

F.to O. Conte

La presente deliberazione trovasi in pubblicazione albo pretorio del Comune dal 22.12.1976 per giorni 15 consecutivi

Il Segretario Comunale

F.to O. Conte

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.  
Maracalagonis, li 22.12.1976

V/ Il Sindaco

Il Segretario Com.le

REGIONE AUTONOMIA DELLA SARDEGNA

Assessorato agli Enti Locali

Comitato di Controllo di Cagliari

N. 437/3 62

Bio. Amm. Div. 32

Preso atto il 11.1.1977

Carri n. 11 5.1.77

IL PRESIDENTE

Dessi

p.c.c. Il Segretario Comunale

COMUNE DI MARACALAGONIS  
(Provincia di Cagliari)

Il sottoscritto Segretario Comunale a norma del 2° capoverso della Legge 8 gennaio 1968 n. 15 attesta che la presente copia, composta di N° 6 fogli, è conforme all'originale esposto  
di rinuncia per uso *Amministrativo*

MARACALAGONIS, li 10.1.1977

IL SEGRETARIO COMUNALE





# TORRE DELLE STELLE

Scala 1:4000

Equidistanza 2



